

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT



MAI 2012

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

VILLE DE SAINT-BASILE

Adopté le 14 mai 2012 par la résolution numéro 140-05-2012

Province de Québec
MRC de Portneuf
Ville de Saint-Basile

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT 08-2012

- Avis de motion donné le : 12 mars 2012
- Adoption du projet de règlement le : 12 mars 2012
- Assemblée publique de consultation tenue le : 17 avril 2012
- Règlement adopté le : 14 mai 2012
- Certificat de conformité de la MRC délivré le : 13 septembre 2012
- Avis public donné le : 21 septembre 2012

ADOPTÉ À SAINT-BASILE, CE 14^e JOUR DU MOIS DE MAI 2012

SIGNÉ

Jean Poirier
Maire

SIGNÉ

Laurie Mimeault
Greffière

VRAIE COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Ce 24 septembre 2012.

Laurie Mimeault, Greffière

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA VILLE DE SAINT-BASILE

TABLE DES MATIÈRES

1.1	Titre du règlement.....	1-1
1.2	But du règlement.....	1-1
1.3	Contexte et interrelation avec les autres règlements.....	1-1
1.4	Territoire assujéti	1-1
1.5	Personnes touchées	1-1
1.6	Invalidité partielle de la réglementation.....	1-2
1.7	Remplacement des règlements antérieurs	1-2
1.8	Le règlement et les lois	1-2
1.9	Plan non conforme	1-2

2.1	Structure du règlement.....	2-1
2.2	Interprétation du texte et des mots	2-1
2.3	Tableaux, croquis et graphiques.....	2-2
2.4	Unités de mesure.....	2-2
2.5	Définitions.....	2-2

3.1	Obligation de soumettre le plan	3-1
3.2	Conditions préalables à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale	3-1
3.2.1	Cession de l’assiette des rues	3-1
3.2.2	Paiement des taxes municipales.....	3-1
3.2.3	Indication des servitudes sur un plan	3-1
3.2.4	Présentation d’un plan d’ensemble	3-2

4.1	Généralités	4-1
4.1.1	Mode de calcul des dimensions	4-1
4.1.1.1	Largeur minimale d'un terrain	4-1
4.1.1.2	Profondeur moyenne minimale d'un terrain	4-3
4.2	Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout	4-4
4.2.1	Dispositions générales	4-4
4.2.2	Dispositions particulières aux terrains d'angle	4-5
4.2.3	Dispositions particulières pour les terrains adjacents à un cours d'eau ou un lac	4-5
4.3	Normes minimales au lotissement pour les lots partiellement desservis	4-7
4.3.1	Dispositions générales	4-7
4.3.2	Dispositions particulières	4-8
4.4	Normes minimales au lotissement pour les terrains non desservis	4-9
4.4.1	Dispositions générales	4-9
4.5	Dispositions particulières applicables en matière de lotissement	4-10
4.5.1	Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain	4-10
4.5.2	Forme et orientation des terrains	4-10
4.5.3	Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilité publique	4-11
4.5.4	Normes d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrain ou de complément à un terrain	4-11
4.5.5	Dispositions particulières aux zones Ra/a	4-12

5.1	Tracé des rues	5-1
5.1.1	Obligation de cadastrer	5-1
5.1.2	Pente des rues	5-1
5.1.3	Classification et emprise des rues	5-1
5.1.4	Rue sans issue	5-2
5.1.5	Aménagement des intersections	5-2

5.1.5.1	Intersection avec une route du réseau supérieur.....	5-2
5.1.5.2	Angle de l'intersection.....	5-2
5.1.5.3	Aménagement des approches.....	5-3
5.1.5.4	Distance minimale entre deux intersections	5-3
5.1.5.5	Aménagement d'une intersection dans une rue courbe.....	5-4
5.1.5.6	Aménagement d'une rue courbe à proximité d'une intersection.....	5-4
5.1.6	Distance d'une route par rapport à un lac	5-5
5.2	Les îlots et les sentiers de piétons	5-6
5.2.1	Longueur des îlots.....	5-6
5.2.2	Largeur des îlots.....	5-6
5.2.3	Sentiers de piétons	5-6

6.1	Terrain dérogatoire.....	6-1
6.2	Terrain construit.....	6-1
6.3	Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique	6-2
6.4	Modification d'un terrain dérogatoire.....	6-2

7.1	Procédures, recours et sanctions	7-1
7.2	Entrée en vigueur et mode d'amendement	7-1

CHAPITRE 1**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES****1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de lotissement de la ville de Saint-Basile ».

1.2 But du règlement

Le but du présent règlement consiste à régir les opérations cadastrales et le lotissement de terrain en favorisant un développement harmonieux et intégré du territoire de la municipalité ainsi qu'en prévoyant des règles respectueuses de l'environnement et adaptées aux particularités du territoire. Il établit principalement les normes à respecter concernant la forme, la superficie et la dimension minimales des terrains ainsi que les règles à observer pour l'aménagement d'un réseau routier sécuritaire et fonctionnel.

1.3 Contexte et interrelation avec les autres règlements

Le présent règlement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de planification et de contrôle des interventions sur le territoire. Découlant des objectifs d'aménagement énoncés à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et du plan d'urbanisme de la municipalité, le présent règlement fait partie intégrante des règlements d'urbanisme de la ville de Saint-Basile et doit être interprété en interrelation avec les autres règlements municipaux adoptés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1).

1.4 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Basile.

1.5 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.6 Invalidité partielle de la réglementation

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article ou un paragraphe était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

1.7 Remplacement des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace le règlement numéro 05-2004 applicable à la ville de Saint-Basile ainsi que ses amendements.

1.8 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir comme effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, de la MRC de Portneuf ou d'un autre règlement municipal.

1.9 Plan non conforme

Tout plan visé par le présent règlement et tout dépôt ou publicité foncière d'un tel plan, non conforme à une quelconque disposition du présent règlement, sera nul et non avenu et le conseil pourra exercer tous les recours de droit en injonction pour empêcher le dépôt ou la publicité foncière d'un tel plan ou recourir à une procédure en annulation ou en radiation de celui-ci.

CHAPITRE 2**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES****2.1 Structure du règlement**

Un système de numérotation uniforme est utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. Chaque section, sous-section et article peut se diviser en alinéas. Un chiffre suivi d'un zéro supérieur identifie un paragraphe subdivisant une section, sous-section, un article ou un alinéa. Chaque paragraphe peut également être subdivisé en sous-paragraphe, à l'aide d'une lettre alphabétique suivie d'une parenthèse. À titre d'exemple, ces subdivisions sont identifiées comme ci-après:

CHAPITRE 2**2.5 Section****2.5.1 Sous-section**2.5.1.1 Article

Alinéa

.....

1. Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

2.2 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis à la section 2.5, tous les mots utilisés dans ce règlement conservent leur signification habituelle :

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3 Les tableaux, croquis et graphiques

Les tableaux, croquis et graphiques et toute autre forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les tableaux, croquis, graphiques et toute autre forme d'expression avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.4 Unités de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métrique du Système International (SI).

2.5 Définitions

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente ou qu'il en soit précisé autrement, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur ont attribués dans la présente section. Si un mot ou une expression utilisé dans le présent règlement n'est pas spécifiquement défini ci-après, il est possible de référer aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité si le contexte s'y prête. Si aucune définition n'apparaît dans les autres règlements d'urbanisme, il faut référer au sens commun attribué à un mot ou à une expression.

Corridor riverain:

Partie de territoire localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau, déterminée selon certaines modalités réglementaires, et faisant l'objet de prescriptions particulières en matière de lotissement.

Cours d'eau:

Toute masse d'eau qui s'écoule dans un lit avec un débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, ainsi que le fleuve Saint-Laurent, à l'exception du fossé de voie publique ou privée, du fossé mitoyen et du fossé de drainage. Pour les fins d'application de la notion de cours d'eau, il faut référer à ce qui suit :

- **Cours d'eau à débit intermittent:**

Cours d'eau ou partie d'un cours d'eau dont l'écoulement dépend directement des précipitations et dont le lit est complètement à sec à certaines périodes.

- **Cours d'eau à débit régulier:**

Cours d'eau qui coule en toute saison pendant les périodes de forte pluviosité comme pendant les périodes de faible pluviosité ou de sécheresse.

- **Fossé de drainage:**

Dépression en long creusée dans le sol utilisée aux seules fins de drainage et d'irrigation, qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine et dont la superficie du bassin versant est inférieure à 100 hectares.

- **Fossé de voie publique ou privée:**

Dépression en long creusée dans le sol, servant exclusivement à drainer une voie publique ou privée. Par exemple, une voie publique ou privée peut inclure notamment toute route, chemin, rue, ruelle, voie piétonnière, cyclable ou ferrée.

- **Fossé mitoyen:**

Dépression en long creusée dans le sol, servant de ligne séparatrice entre voisins, au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec. L'article 1002 stipule ce qui suit : *« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture. (...) »*

Élément épurateur:

Ouvrage destiné à répartir les eaux clarifiées sur un terrain récepteur en vue de leur épuration par infiltration dans le sol.

Emprise:

Espace faisant l'objet d'une servitude ou espace de propriété publique ou privée et affecté à une voie de circulation (y inclus l'accotement, les trottoirs ainsi que la lisière de terrain qui leur est parallèle) ou au passage des divers réseaux d'utilité publique. Le terme « lignes d'emprise » désigne les limites d'un tel espace.

Îlot:

Superficie de terrain bornée en tout ou en partie par des rues.

Fonctionnaire désigné:

Officier désigné par la municipalité pour administrer et faire appliquer le présent règlement.

Lac:

Toute étendue d'eau naturelle non stagnante qui est alimentée par des eaux de ruissellement, par des sources ou par des cours d'eau.

Largeur d'un lot:

Distance mesurée linéairement entre les lignes latérales d'un terrain et déterminée selon les modalités fixées au présent règlement.

Ligne arrière:

Ligne séparant un lot d'un autre, sans être une ligne avant ou une ligne latérale. Dans le cas d'un lot d'angle, la ligne arrière correspond à la ligne opposée à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment (voir croquis 2.1). Dans certains cas exceptionnels, cette ligne peut être brisée.

Ligne avant (ou ligne de rue):

Ligne de séparation entre un terrain et l'emprise d'une rue. Dans le cas des terrains dérogatoires existants où la ligne avant ne peut coïncider avec une ligne d'emprise de rue, la ligne avant est localisée du côté où se fait l'accès au terrain.

Ligne d'un lot:

Ligne figurant sur un plan de cadastre et qui détermine une parcelle de terrain.

Ligne des hautes eaux:

La ligne des hautes eaux est la ligne qui sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau. Cette ligne des hautes eaux est déterminée comme suit:

1. À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres ou, s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Au sens du présent règlement, les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes, les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau.

2. Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux et lorsque l'information est disponible, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont.
3. Dans le cas où il y a un mur de soutènement construit en vertu d'un permis ou d'un certificat d'autorisation de la municipalité ou protégé par droits acquis en vertu des règlements d'urbanisme, à compter du haut de l'ouvrage.

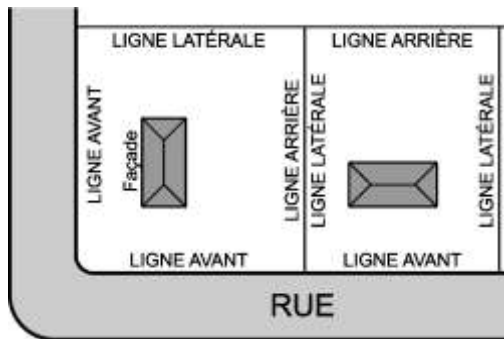
À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée, si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1.

Ligne latérale:

Ligne servant à séparer deux lots situés côte à côte et perpendiculaires ou sensiblement

perpendiculaires à la ligne avant. Dans le cas d'un lot d'angle, cette ligne est perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la ligne avant où se trouve la façade du bâtiment (voir croquis 2.1). Dans certains cas exceptionnels, cette ligne peut être brisée.

Croquis 2.1 : Lignes avant, latérales et arrière d'un terrain



Loi:

Désigne la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., C. A-19.1).

Lot:

Fonds de terre décrit par un numéro distinct sur un plan fait et déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou au Code civil.

Lotissement:

Morcellement d'un lot en terrains à bâtir.

Opération cadastrale:

Une division, une subdivision, une nouvelle subdivision, une redivision, une annulation, une correction, un ajout ou un remplacement de numéro de lots fait en vertu de la Loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou du Code civil.

Périmètre d'urbanisation:

Territoire déterminé au schéma d'aménagement de la MRC de Portneuf dont les limites

sont définies au plan de zonage (placé en annexe du règlement de zonage) et où la municipalité peut concentrer son développement urbain.

Profondeur moyenne d'un terrain:

Distance mesurée linéairement entre la ligne avant et la ligne arrière, selon les modalités particulières fixées au présent règlement.

Réseau d'aqueduc ou d'égout:

Un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire exploité conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q-2) et à ses règlements.

Rue:

Terrain ou structure affecté à la circulation des véhicules automobiles. Le terme "rue" inclut tout chemin, route, rang ou ruelle, qu'il soit de nature privée ou publique, à moins de spécifications contraires.

Rue collectrice:

Rue appartenant au réseau secondaire, dont la fonction principale est de servir de voie de dégagement pour le réseau de rues de desserte en reliant celui-ci au réseau de rues principales ou en donnant accès aux propriétés qui le bordent. Elle est caractérisée par une largeur d'emprise moyenne et en général par un tracé plus continu que celui des rues locales.

Rue locale (ou de desserte):

Rue appartenant au réseau (tertiaire), dont la fonction majeure est de donner accès aux propriétés, notamment dans les secteurs à vocation résidentielle; elle est caractérisée par une faible largeur d'emprise visant à limiter la vitesse et le volume de la circulation automobile.

Rue principale (ou artère):

Rue appartenant au réseau (primaire), composé des rues les plus importantes, c'est-à-dire devant recevoir les volumes de circulation les plus intenses, sa fonction

prépondérante étant de permettre un écoulement le plus rapide et le moins interrompu possible du flot de circulation, soit d'un secteur à un autre du territoire municipal, de la municipalité vers l'extérieur ou vice-versa; les rues principales relient généralement les rues collectrices entre elles.

Rue privée:

Rue n'appartenant pas à la municipalité ou à un gouvernement supérieur et permettant l'accès, à partir d'une rue publique ou d'une rue privée, aux propriétés qui en dépendent. Un droit ou une servitude de passage n'est pas considéré comme une rue privée.

Rue publique:

Rue appartenant à la municipalité ou à un gouvernement supérieur.

Terrain:

Fonds de terre appartenant à un même propriétaire, rencontrant les normes de lotissement prescrites ou protégé par droit acquis, et servant ou pouvant servir, à moins de spécifications contraires, à un seul bâtiment principal. À moins de circonstances particulières, un terrain fait l'objet d'un seul numéro de lot distinct au cadastre du Québec. Dans un territoire n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale toutefois, un terrain peut être décrit par tenant et aboutissant dans un acte translatif de propriété.

Terrain d'angle:

Terrain situé à l'intersection interne de deux (2) rues qui forment à cet endroit un angle inférieur à 135°.

Utilité publique:

Équipements et infrastructures requis à des fins d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution.

Voie de circulation:

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, une rue ou une ruelle, un trottoir, un sentier piétonnier, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée.

CHAPITRE 3**PLAN RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE****3.1 Obligation de soumettre un plan**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan relatif à une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues. Celui-ci doit comprendre les informations exigées au règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme.

Lorsque le plan d'opération cadastrale comporte des rues, parcs ou terrains de jeux, ce dernier doit être préalablement être approuvé par le conseil municipal avant l'émission du permis de lotissement par le fonctionnaire désigné.

3.2 Conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale**3.2.1 Cession de l'assiette des rues**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager envers la municipalité, par lettre adressée au conseil, à céder l'emprise des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.2.2 Paiement des taxes municipales

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.2.3 Indication des servitudes sur un plan

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit indiquer sur un plan l’emplacement des servitudes existantes ou requise pour le passage d’installation de transport de l’énergie et de transmission des communications.

3.2.4 Présentation d’un plan d’ensemble

Comme condition préalable à l’approbation d’un plan relatif à une opération cadastrale et afin d’assurer un développement harmonieux de son territoire, tout plan relatif à une opération cadastrale comportant la création d’une nouvelle rue ou le prolongement d’une rue existante doit porter sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l’approbation. Cette exigence s’applique également à un terrain localisé en tout ou en partie à moins de 100 mètres d’un cours d’eau ou de 300 mètres d’un lac.

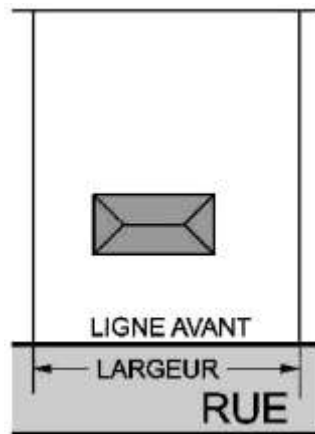
CHAPITRE 4**DISPOSITIONS RELATIVES À LA SUPERFICIE ET À
LA DIMENSION DES TERRAINS****4.1 Généralités**

Le présent chapitre vise à prescrire les normes régissant la superficie et la dimension minimale de lotissement des terrains. Ces normes découlent des règles minimales établies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf et varient selon les parties de territoire, la présence des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout ainsi que de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.

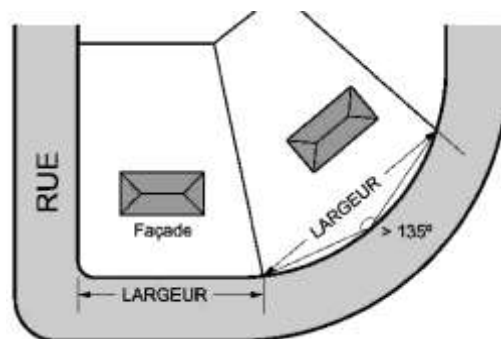
Au sens des normes applicables en vertu du présent chapitre, un terrain desservi correspond à un terrain raccordé ou devant être raccordé aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Un terrain partiellement desservi correspond à un terrain desservi ou devant être desservi par l'un ou l'autre des réseaux, l'aqueduc ou l'égout sanitaire. Un terrain non desservi signifie qu'un terrain ne peut être raccordé ni à un réseau d'aqueduc ni à un réseau d'égout sanitaire. Les réseaux privés sont considérés uniquement s'ils font l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et des règlements édictés sous son empire.

4.1.1 Mode calcul des dimensions**4.1.1.1 Largeur minimale d'un terrain**

La largeur minimale d'un terrain correspond au frontage du terrain mesuré sur la ligne avant, c'est-à-dire à la distance entre les lignes latérales d'un terrain, mesurée linéairement entre les points d'intersection de chaque ligne latérale de terrain avec la ligne d'emprise de rue (voir croquis 4.1).

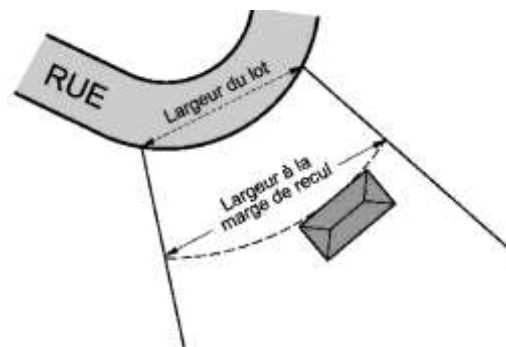
Croquis 4.1 : Largeur d'un terrain

Dans le cas d'un terrain d'angle, la largeur minimale correspond à l'endroit où doit se situer la façade du bâtiment principal à implanter. Elle est calculée à partir du point d'intersection des deux lignes de rue ou leur prolongement et l'une des lignes latérales du terrain. Dans le cas où l'angle formé à l'intersection des deux rues ou d'une même rue est supérieur à 135° , la largeur du terrain est mesurée linéairement entre les deux points d'intersection des lignes latérales (voir croquis 4.2).

Croquis 4.2 : Largeur d'un terrain pour un terrain d'angle

Dans le cas d'un terrain situé du côté extérieur d'une rue courbe, la largeur du terrain peut être moindre pourvu que la largeur minimale prescrite soit respectée à la marge de recul avant (voir croquis 4.3).

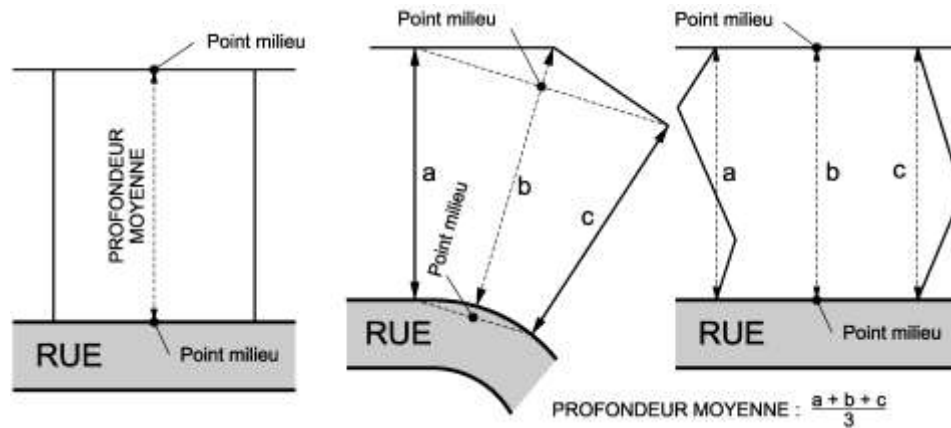
Croquis 4.3 : Largeur d'un terrain



4.1.1.2 Profondeur moyenne minimale d'un terrain

La profondeur moyenne minimale d'un terrain correspond à la distance calculée entre la ligne avant et la ligne arrière sur une ligne droite tracée entre le point milieu de la ligne avant et le point milieu de la ligne arrière. Dans le cas d'un terrain irrégulier, la profondeur moyenne minimale correspond à la somme résultant de cette distance précitée et des lignes latérales, divisée par trois (voir croquis 4.4).

Croquis 4.4 : Profondeur moyenne minimale d'un terrain



4.2 Superficie et dimensions minimales des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout

4.2.1 Dispositions générales

Dans le cas de terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, la superficie et les dimensions minimales des terrains sont indiquées au tableau 4.1. Ces normes sont déterminées par type de construction en ce qui concerne les usages du groupe habitation ainsi que par classe d'usage pour les autres usages.

Les normes de lotissement relatives aux terrains desservis s'appliquent uniquement aux terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout exploités conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

Tableau 4.1 : Normes minimales relatives au lotissement pour les terrains desservis (aqueduc et égout)

Classe d'usage	Type de construction	Superficie minimale (m ²)	Largeur minimale (m)	Profondeur moyenne minimale (m)
Habitation	1- Unifamiliale isolée	391,5	14,5	27
	jumelée	259,2	9,6	27
	contiguë (en rangée)	202,5	7,5	27
	2- Bifamiliale isolée	486	18	27
	jumelée	405	15	27
	contiguë (en rangée)	283,5	10,5	27
	3- Trifamiliale isolée	540	20	27
	jumelée	486	18	27
	contiguë (en rangée)	364,5	13,5	27
	4- Multifamiliale	185/logement	-	-
	5- Maison mobile	450	15	30
	6- Habitation collective	540	20	27
Autres usages	Poste d'essence et station-service	1 350	45	30
	Autres commerces et services	450	15	27
	Industries	600	20	30
	Autres	450	15	27

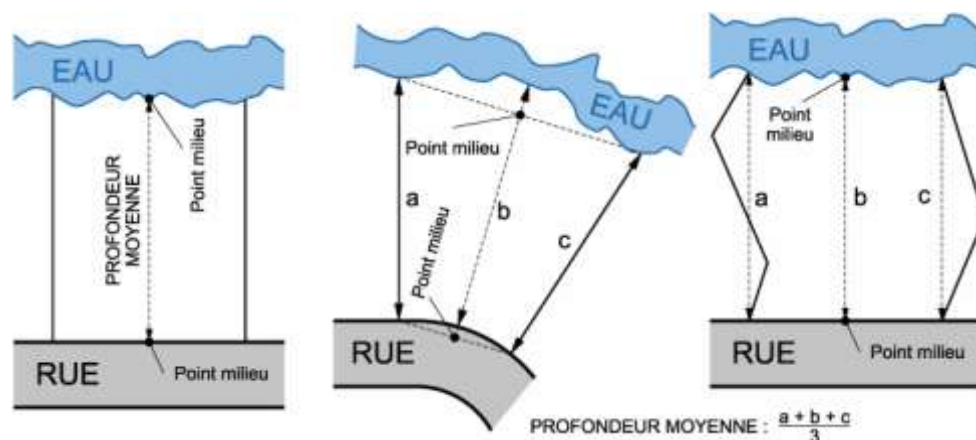
4.2.2 Dispositions particulières aux terrains d'angle

Dans le cas d'un terrain d'angle desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire, une addition de 4 mètres à la largeur minimale est exigée dans chaque cas. Le produit de cette largeur ainsi augmentée multiplié par la profondeur minimale exigée donne la superficie minimale à respecter.

4.2.3 Dispositions particulières pour les terrains adjacents à un cours d'eau ou un lac

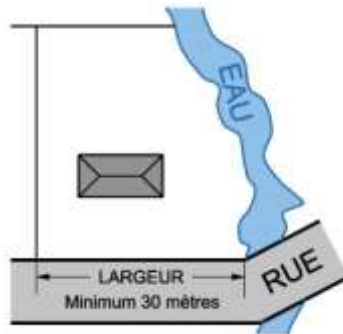
Dans le cas d'un terrain dont la ligne arrière est directement adjacente à un cours d'eau (permanent ou intermittent) ou à un lac, la profondeur minimale des terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout est portée à 45 mètres.

Croquis 4.5 Profondeur d'un terrain dans le cas où la ligne arrière est directement adjacente à un cours ou un lac



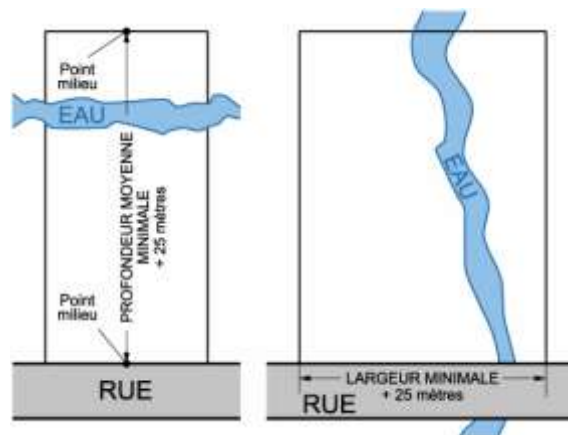
Dans le cas d'un terrain dont la ligne latérale est directement adjacente à un cours d'eau (permanent ou intermittent) ou un lac, la largeur minimale du terrain est portée à 30 mètres.

Croquis 4.6 : Largeur d'un terrain dans le cas où la ligne latérale est adjacente à un cours d'eau



Dans le cas d'un terrain traversé par cours d'eau, la largeur minimale du terrain (selon l'axe du cours d'eau) est majorée de 25 mètres.

Croquis 4.7 : Largeur et profondeur d'un terrain traversé par un cours d'eau



4.3 Normes minimales au lotissement pour les lots partiellement desservis

4.3.1 Dispositions générales

Dans le cas des terrains partiellement desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire, la superficie et les dimensions minimales des terrains sont indiquées au

tableau 4.2. Ces normes varient en fonction de la localisation du terrain sur le territoire et de la proximité d'un lac ou d'un cours d'eau.

Tableau 4.2 : Normes minimales de lotissement pour les terrains partiellement desservis

Normes minimales de lotissement pour les terrains partiellement desservis selon les parties de territoire		Terrain en général	Normes applicables à un corridor riverain <i>(selon la sous-section 4.5.1)</i>
Zones agricoles et agroforestières	Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²
	Largeur minimale	50 m	50 m
	Profondeur moyenne minimale	--	60 m
Autres zones	Superficie minimale	1 500 m ²	2 000 m ²
	Largeur minimale	25 m	30 m (lots riverains) 25 m (lots non riverains)
	Profondeur moyenne minimale	--	60 m

4.3.2 Dispositions particulières – Lots partiellement desservis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Pour les aires localisées à l'extérieur des corridors riverains, la superficie minimale des terrains pourra être réduite à 1 200 mètres carrés si le secteur à lotir offre des caractéristiques favorables et qu'il est démontré, à l'aide d'une étude de caractérisation du site réalisée par un membre d'un ordre professionnel compétent, que le dit terrain récepteur du secteur à lotir répond aux critères suivants :

1. La perméabilité du sol en situation normale permet l'installation d'éléments épurateurs.
2. La pente générale du terrain est de moins de 30 %.
3. Aux endroits pouvant servir à l'installation des éléments épurateurs, le roc, l'eau souterraine en situation normale et toute couche imperméable se trouve à une profondeur de 1,2 mètre ou plus.
4. Les terrains sont situés hors de toute zone d'inondation reconnue.
5. La mise en commun d'une installation septique ne constitue pas une mesure acceptable pour déroger aux normes minimales de lotissement et la mise en commun d'un puits ne peut être assimilée à un réseau d'aqueduc.
6. De façon général, le tracé des voies de circulation desservant le terrain est établi dans le sens des courbes de niveau.
7. Aucune partie du terrain à lotir n'est localisée à moins de 300 mètres d'un lac ou à 100 mètres d'un cours d'eau. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés, sauf ceux directement adjacents au terrain à lotir.

Tableau 4.3 : Normes minimales de lotissement pour les terrains desservis par un réseau d'aqueduc à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et répondant aux modalités particulières de réduction des normes

Superficie minimale	1 200 m ²
Largeur minimale	20 m
Profondeur moyenne minimale	--

Pour bénéficier des modalités de réduction des normes de lotissement édictées au premier alinéa, un plan d'ensemble des terrains d'un secteur à lotir doit être déposé avec la demande de permis de lotissement. L'évaluation de la conformité aux conditions énoncées doit être réalisée en fonction de l'ensemble du secteur faisant l'objet du projet de lotissement et non terrain par terrain. S'il y a lieu, l'étude devra indiquer les seuls secteurs du plan d'ensemble où les terrains pourront bénéficier de

la réduction des normes de lotissement.

4.4 Normes minimales au lotissement pour les terrains non desservis

4.4.1 Dispositions générales

Dans le cas des terrains n'étant pas desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout, les normes de lotissement sont indiquées au tableau 4.3. Ces normes varient selon que le terrain à lotir est localisé à l'intérieur d'un corridor riverain ou non.

Tableau 4.3 : Normes minimales de lotissement pour les terrains non desservis

Normes minimales applicables aux terrains non desservis	Terrain en général	Normes applicables à un corridor riverain <i>(selon la sous-section 4.5.1)</i>
Superficie minimale	3 000 m ²	4 000 m ²
Largeur minimale	50 m	50 m
Profondeur moyenne minimale	45 m	60 m

4.5 Dispositions particulières applicables en matière de lotissement

4.5.1 Application des normes à l'intérieur d'un corridor riverain

Les normes de lotissement applicables à un corridor riverain s'appliquent aux terrains localisés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac mesurés à partir de la ligne des hautes eaux. Les cours d'eau intermittents ne sont pas considérés aux fins d'application de ces normes, sauf si le terrain est directement adjacent à ceux-ci. Les normes de lotissement prévues dans le corridor riverain de 100 mètres d'un cours d'eau ou de 300 mètres d'un lac s'appliquent à tous les terrains, qu'ils soient situés en tout ou en partie à l'intérieur du corridor riverain.

4.5.2 Forme et orientation des terrains

À moins de cas exceptionnels, les nouveaux terrains à lotir doivent être de forme rectangulaire et les lignes de terrain doivent être droites, rectilignes et non brisées. Les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les lignes latérales peuvent être obliques en autant que l'angle formé avec la ligne de rue soit supérieur à 70°.

4.5.3 Normes d'exception visant certaines constructions utilisées à des fins d'utilités publique

Tout projet de lotissement pour un terrain destiné à des fins d'utilité publique et ne comportant aucune installation visant l'évacuation et le traitement des eaux usées ou l'alimentation en eau est soustrait de l'application des normes minimales relatives au lotissement.

4.5.4 Normes d'exception pour l'identification cadastrale de parties résiduelles de terrains ou de complément de terrain

Dans le cadre d'une opération cadastrale à l'intérieur d'un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les normes d'exception suivantes s'appliquent :

1. Pour des fins d'identification cadastrale, les parties résiduelles d'un lot peuvent exceptionnellement être soustraites de l'application des normes minimales de lotissement s'il ne peut en être fait autrement et si le plan projet d'opération cadastrale accompagnant la demande de permis de lotissement indique la mention « partie résiduelle non constructible »;
2. Lors d'une transaction immobilière, l'ajout d'une parcelle de terrain à un terrain déjà existant peut faire l'objet d'un lot distinct au cadastre du Québec et être soustrait des normes minimales de lotissement si le plan projet d'opération cadastrale accompagnant la demande de permis de lotissement indique la mention « complément à un terrain existant » et qu'il est clairement indiqué que, suite à

l'opération cadastrale, le terrain est formé par l'ensemble des deux lots (terrain existant et complément).

4.5.5 Dispositions particulières applicables aux zones Ra/a

À l'intérieur des zones résidentielles Ra/a, lors de la création de nouveaux emplacements résidentiels sur une unité foncière qui possède une superficie supérieure à 4 hectares et une profondeur de plus de 60 mètres, un accès en front du chemin public d'une largeur minimale de 9 mètres ne peut être détaché de ladite unité foncière.

CHAPITRE 5**NORMES RELATIVES AUX TRACÉS DES RUES, AUX ÎLOTS
ET AUX SENTIERS PIÉTIONNIERS**

Le présent chapitre s'applique à toute nouvelle rue (privée ou publique) ainsi qu'au prolongement d'une rue existante. Toute opération cadastrale relative aux rues doit respecter les normes du présent chapitre. Lorsque le plan d'urbanisme prévoit le tracé projeté d'une voie de circulation, toute opération cadastrale relative aux rues et aux terrains doit tenir compte de l'emplacement projeté de cette voie de circulation.

5.1 Tracé des rues**5.1.1 Obligation de cadastrer**

L'emprise de toute rue desservant un ou plusieurs lots à bâtir doit porter un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre. Le plan relatif à une opération cadastrale doit indiquer la nature privée ou publique de la rue.

5.1.2 Pente des rues

La pente longitudinale de toute rue ne doit pas être supérieure à 10 %, sauf sur une longueur maximale de 60 mètres où elle pourra atteindre 15 %. De plus, dans un rayon de 30 mètres d'une intersection (mesurée à la ligne d'emprise), la pente ne doit pas excéder 5 %.

5.1.3 Classification et emprise des rues

L'emprise des nouvelles rues à lotir doit avoir une largeur adaptée au type de milieu dans lequel elle est aménagée et à sa classification. Les largeurs minimales d'emprise sont établies comme suit :

- 12 ou 15 mètres pour une rue locale sans fossé;
- 18 mètres pour une rue locale avec fossé;
- 18 mètres pour une route collectrice sans fossé;
- 20 mètres pour une route collectrice avec fossé;
- 24 mètres pour une artère.

À la date de l'adoption du présent règlement, les rues ou chemins privés existants et identifiés à l'annexe 1 du règlement de lotissement sont réputés conforme au règlement de lotissement pour les demandes de permis de construction et aux fins du règlement de lotissement. L'annexe 1 fait partie intégrante au présent règlement et identifie les rues et chemins à caractère privé. Les nouvelles rues et chemins privés qui rempliront les normes édictées dans le présent article, seront identifiés conformes et répondants aux caractères de rues et chemins privés.

5.1.4 Rue sans issue

De manière générale, l'aménagement d'une rue se terminant par un cul-de-sac doit être évité. Toutefois, elle peut être employée lorsqu'elle s'avère une solution pour l'exploitation d'un lot dont la forme, la configuration ou la localisation ne permet pas l'aménagement d'une rue continue et bouclée.

Toute rue destinée à être sans issue doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise d'au moins 30 mètres de diamètre. Dans le cas d'un développement par phases, chaque phase peut être terminée par l'aménagement d'un rond de virage temporaire ayant le même diamètre minimal (30 mètres).

5.1.5 Aménagement des intersections

Les nouvelles rues doivent se raccorder entre elles de manière à être fonctionnelles et sécuritaires en accordant une attention particulière à l'aménagement des intersections, selon les règles édictées en vertu des articles suivants.

5.1.5.1 Intersection avec une route du réseau supérieur

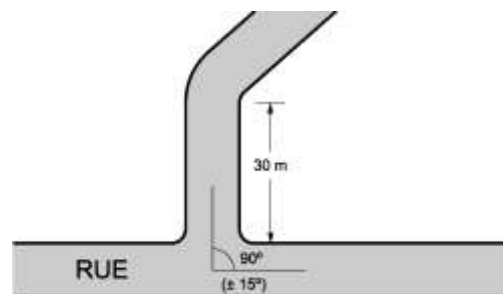
L'aménagement de l'intersection de toute nouvelle rue municipale ou privée avec une route du réseau supérieur nécessite un avis préalable du ministère des Transports du Québec.

Les intersections de nouvelles rues sur le réseau routier supérieur doivent être séparées au moins 500 mètres entre elles.

5.1.5.2 Angle de l'intersection

Les intersections doivent être aménagées à angle droit (90°). Dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre pourvu que cet angle ne soit pas inférieur à 75° .

Croquis 5.1 : Aménagement d'une intersection

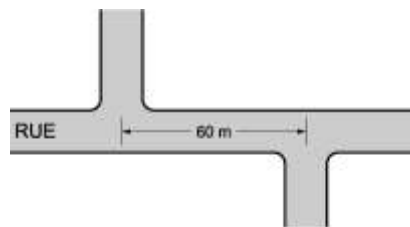


5.1.5.3 Aménagement des approches

Aux approches des intersections, les premiers 30 mètres de longueur de rue, mesurés à partir des lignes d'emprise, doivent être rectilignes (voir croquis 5.1).

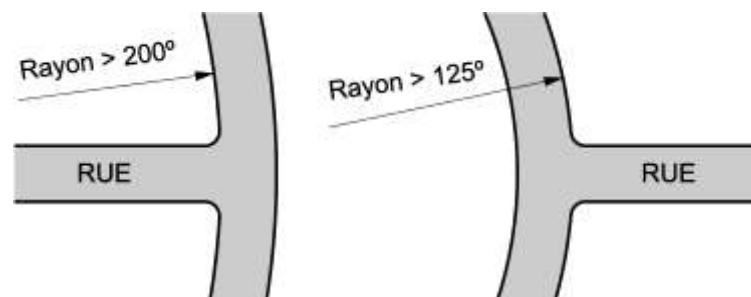
5.1.5.4 Distance minimale entre deux intersections

Les centres de deux intersections doivent être à une distance minimale de 60 mètres l'un de l'autre (voir croquis 5.2).

Croquis 5.2 : Distance entre 2 intersections

5.1.5.5 Aménagement d'une intersection dans une rue courbe

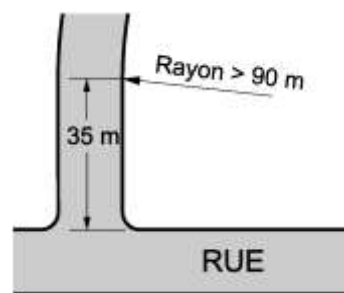
Aucune intersection ne doit être située du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 200 mètres, ni du côté extérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de 125 mètres (voir croquis 5.3).

Croquis 5.3 : Aménagement d'une intersection dans une rue courbe

5.1.5.6 Aménagement d'une rue courbe à proximité d'une intersection

Il ne doit pas y avoir de courbe de rayon intérieur inférieur à 90 mètres à moins de 35 mètres d'une intersection, mesurée aux lignes d'emprise (voir croquis 5.4).

Croquis 5.4 : Aménagement d'une courbe à proximité d'une intersection



5.1.6 Distance d'une route (rue, chemin, voie de circulation automobile) par rapport à un lac ou à un cours d'eau à débit régulier

La distance minimale entre une route (incluant une rue, un chemin ou une voie de circulation automobile) par rapport à la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau à débit régulier est de 45 mètres pour les secteurs desservis (aqueduc et égout) et de 75 mètres pour les secteurs non desservis (ni aqueduc ni égout) ou partiellement desservis (aqueduc ou égout).

Cette distance ne s'applique pas aux voies de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traverse d'un lac ou d'un cours d'eau. Elle ne s'applique pas non plus à une entrée privée desservant une seule propriété.

Dans les cas particuliers où une telle route constitue le parachèvement d'un réseau, et dans la mesure où l'espace compris entre la route et le plan d'eau ne fasse l'objet d'aucune construction, ou simplement l'ajout d'une boucle de virage (cul-de-sac), la distance pourra être réduite, mais en aucun cas la route ne devra empiéter sur la bande riverains de 15 mètres. Par contre, si la route passe sur des terrains zonés pour les besoins de parc public, celle-ci pourra être localisée jusqu'à une distance de 20 mètres du cours d'eau ou du lac.

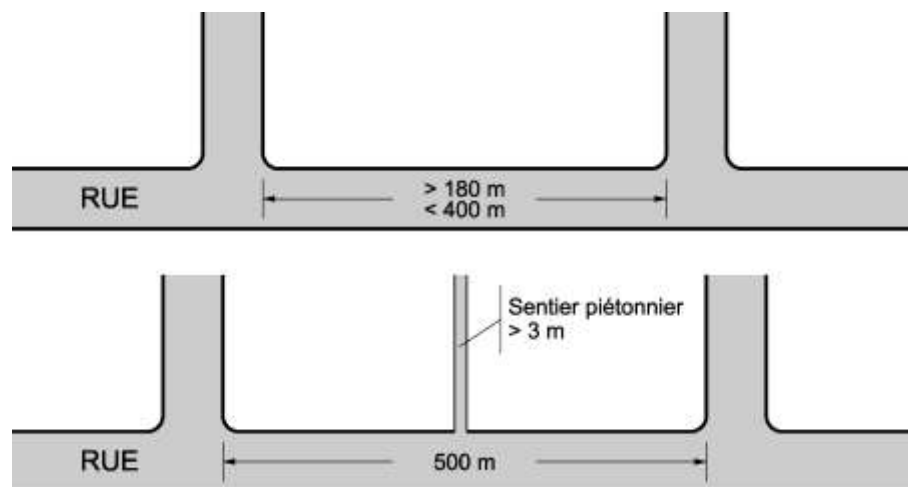
5.2 Les îlots et les sentiers de piétons

Dans les zones résidentielles, les îlots doivent respecter les exigences minimales suivantes :

5.2.1 Longueur des îlots

La longueur des îlots résidentiels ne doit pas être inférieure à 180 mètres ni supérieure à 400 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 500 mètres si un sentier public pour piétons d'une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est prévu vers le milieu pour permettre un accès direct à une rue voisine.

Croquis 5.5 : Largeur des îlots résidentiels



5.2.2 Largeur des îlots

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitation doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés. La distance minimale entre deux rues doit correspondre à au moins deux (2) fois la profondeur moyenne minimale des lots exigés au chapitre 4 du présent règlement.

5.2.3 Sentiers de piétons

La largeur minimale d'un sentier de piétons ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

CHAPITRE 6**DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTS ET
TERRAINS DÉROGATOIRES****6.1 Terrain dérogatoire**

Un permis de lotissement ne peut être refusé à l'égard d'un terrain dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés au 22 mars 1983, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées:

1. Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;
2. Le 22 mars 1983, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicables à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et
3. un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

6.2 Terrain construit

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes:

1. Le 22 mars 1983, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;

2. À la même date, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

6.3 Partie de terrain cédée pour fins d'utilité publique

Un permis de lotissement ne peut être refusé, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain:

1. Dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique (y compris le réseau routier), par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et
2. qui immédiatement avant cette acquisition avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des sections 6.1 ou 6.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

6.4 Modification d'un terrain dérogatoire

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un terrain dérogatoire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants:

1. L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogatoire du terrain par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;

2. L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogatoire (superficie, largeur ou profondeur) du terrain;
3. L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot ou un autre terrain non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogation d'un terrain adjacent;
4. L'opération cadastrale vise à confirmer la délimitation d'un terrain suite à une procédure de bornage.

Dans les autres cas, aucun terrain ne peut être modifié dans ses dimensions ou sa superficie si ces modifications le rendent non conforme au présent règlement ou ont pour effet de rendre un autre terrain non conforme, sauf si une partie est acquise à des fins d'utilité publique.

CHAPITRE 7**DISPOSITIONS FINALES****7.1 Procédures, recours et sanctions**

Les dispositions prescrites à la section 6.1 du règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme et intitulée « Procédure, recours et sanction » s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici tout au long reproduites.

7.2 Entrée en vigueur et mode d'amendement

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et il ne pourra être modifié qu'au moyen d'un autre règlement adopté conformément aux dispositions de cette loi.

Fait et passé à la ville de Saint-Basile, ce 14^{ième} jour du mois de mai 2012.

SIGNÉ

Maire

SIGNÉ

Greffière